

Wohnen

Technische Prüfung bei Wohnbauförderungen, bauliche Ersatzvornahmen, technische Amtsgutachten über private Wohnbauten

Die Zahl der Anträge auf Durchführung von notstandspolizeilichen Maßnahmen und Ersatzvornahmen war auch im Jahre 1977 erheblich. Es langten neu 62 notstandspolizeiliche Maßnahmen ein, für 208 Fälle wurden Kostenschätzungen erstellt. Die Magistratsabteilung für Administrative Bau-, Elektrizitäts-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten stimmte der Durchführung von 38 Anträgen zu. 7 Ersatzvornahmen wurden durchgeführt und 13 Vollstreckungsverfügungen erlassen. Zur Einbringung der Kosten von 230 notstandspolizeilichen Maßnahmen, einschließlich der Abschränkungen und der Kosten, die der Feuerwehr erwachsen, wurde ein Gesamtbetrag von 1,092.415 S mittels Bescheid vorgeschrieben. Die erlassenen Kostenbescheide für 7 Ersatzvornahmen lauteten auf insgesamt 615.735 S.

Neben der Ausstellung von 27 Gutachten zur Feststellung der Grenze der zulässigen Mietzinserhöhung waren Sachverständige zu 30 von der Baupolizei angeordneten Ortsaugenscheinen zu entsenden. Weiters wurden 66 Ansuchen um Gewährung zinsfreier Darlehen der Stadt Wien zur Herstellung von Kanalanschlüssen mit einer überprüften Kostensumme von 3,774.362 S bearbeitet.

334 Förderungsanträge aus dem Titel der Wohnbauförderung 1968 mit einer Kostensumme von 4.889,535.000 S zum Bau von 8.904 Wohnungen wurden in bautechnischer Hinsicht geprüft. Davon bezogen sich 173 Anträge auf Wohngebäude mit 8.064 Wohnungen, und 8 Ansuchen betrafen die Förderung zur Errichtung von 361 Wohnungen in Heimen. Mit einem veranschlagten Kostenaufwand von 514,074.000 S wurde schließlich die Wohnbauförderung für 142 Wohnungen in Eigenheimen beantragt. 11 weitere Aktenstücke betrafen Planauswechslungen und dergleichen.

Von den Schlichtungsstellen und Gerichten langten 3.376 Anträge gemäß § 7 und § 8 Mietengesetz zur Erstellung technischer Gutachten ein, um die ordnungsgemäßen Erhaltungsarbeiten, die Angemessenheit der dafür ausgewiesenen Beträge und die Richtigkeit der Abrechnung zu prüfen. 3.006 Dienststücke wurden erledigt. Bei der Überprüfung von 1.000 Anträgen nach § 7 Mietengesetz, 785 Nachträgen und 734 Rechnungen konnten durch Preis- und Ausmaßprüfungen Kostenherabsetzungen von rund 35 Millionen Schilling erzielt werden. 512 Verbesserungen nach § 8 Mietengesetz und sonstige Anfragen wurden behandelt. Für die Förderung aus dem Altstadterhaltungsfonds wurden 223 Anträge und Rechnungen mit einer Kostensumme von rund 60 Millionen Schilling in technischer Hinsicht und preislicher Angemessenheit überprüft.

Der Einlauf von Anträgen nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz steigt gleichfalls von Jahr zu Jahr. Bei 905 von Hauseigentümern eingebrachten Anträgen für Verbesserungen wurden die angeführten Kostensummen von 95 Millionen auf 62 Millionen Schilling berichtigt. Bei 7.814 von Mietern eingelangten Anträgen wurden die veranschlagten Baukosten von 520 Millionen auf 463 Millionen Schilling heruntersetzt. Die beantragten Verbesserungen betrafen in 39 Fällen Aufzüge, in 6.707 Zentral- oder Etagenheizungen, in 2.948 Fällen handelte es sich um die Einrichtung von Bädern und in 1.410 um die von Wasserklosetten. 5.667 Anträge hatten die Neuverlegung oder Verstärkung von Gas-, Wasser- oder elektrischen Leitungen zum Ziele, in 227 Fällen ging es um die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen, in 737 um Wärme- und Schallschutz und in 227 um die Verbesserung von Küchen und sonstigen Wohnungsteilen.

Die Bürgerschaftsfonds GmbH Wien förderte im Jahre 1977 im Rahmen einer Sonderaktion zur Errichtung und Verbesserung von Komfortzimmern und Sanitärräumen in 149 Beherbergungsbetrieben den Einbau von Bädern, Wasserklosetten, Waschtischen usw. mit einer Summe von 2,517.000 Schilling, wobei amtlicherseits die technische Aufsicht und die Überwachung der Einhaltung der Richtlinien durchzuführen waren.

Wohnhäusererhaltung

Der Gesamtumfang des städtischen Wohnhausbesitzes hat sich nach Übernahme von weiteren Neubauwohnungen und nach Ankauf beziehungsweise Abbruch von Althäusern 1977 um 2.241 auf 209.824 Mieteneinheiten in 13.234 Stiegenhäusern und 3.736 Stiegen oder Einzelobjekten in

Wohnsiedlungen erhöht. Der ständige Wohnungszuwachs, die fortschreitende Alterung des gemeindeeigenen Wohnhausbesitzes, der anhaltende Trend, den Wohnkomfort in den Wohnhausanlagen der Zwischenkriegszeit und der frühen Nachkriegszeit zu verbessern, und der Beitrag zur Stadterneuerung und Altstadterhaltung stellten auch 1977 wachsende und neue Anforderungen. Die Erhaltung des baulichen Bestandes war durch umfangreiche Instandsetzungsarbeiten sicherzustellen, Versorgungseinrichtungen mußten weiterhin erneuert oder dem Bedarf entsprechend ausgebaut werden.

In steigendem Maße wurden in jenen Wohnhausanlagen, deren Erstbenützung vor dem 1. Juli 1954 liegt, und das betrifft etwa die Hälfte des gesamten gemeindeeigenen Hausbesitzes, Generalinstandsetzungen unter Anwendung der Bestimmungen des § 2 des Zinsstoppgesetzes durchgeführt. Die Instandsetzungskosten werden den Mietern angelastet, wie dies vorher nur bei Althäusern nach dem § 7 des Mietengesetzes gehandhabt wurde.

In älteren Wohnhausanlagen war durch den Ein- oder Anbau von Personenaufzügen und durch den Umbau von Kleinwaschküchen ein Beitrag zur Modernisierung zu leisten; der Umbau von überalterten Mietlokalen wurde fortgesetzt. Wieder wurden abbruchreife Althäuser oder sonstige Gebäude und Gebäudereste demoliert und damit bestandsfreie Grundstücke für eine Neuerbauung zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Altstadterhaltung wurde die Revitalisierung von denkmalgeschützten Althäusern fortgesetzt.

An Erhaltungsarbeiten konnten im Jahre 1977 auf Grund der vorhandenen finanziellen Mittel in 553 Stiegen das Rauchfangkopfmauerwerk, in 1.698 Stiegen die Dacheindeckung und in 420 Stiegen die äußeren Fenster und Türen bestandsichernd instand gesetzt werden. Instand gesetzt oder erneuert wurden ferner die Fassaden in 228 Stiegen, die Stiegenhausmalerei in 529 und die Hofgehewege bei 518 Stiegen. 233 Stiegen wurden nach Maßgabe des § 7 Mietengesetz oder § 2 Zinsstoppgesetz generell instand gesetzt und in 5.101 Stiegen diverse Arbeiten durchgeführt.

Die Gebrechensbehebung umfaßte 8.261 Rohrbrüche. Elektroinstallationsgebrecchen aller Art wurden in insgesamt 7.218 Stiegen behoben. In Kleinwaschküchen wurden 477 überalterte Einrichtungen gegen moderne Waschgeräte ausgetauscht und in 4 Stiegenhäusern die Stromversorgungseinrichtungen erneuert. Ein Teil des Instandsetzungsprogramms 1978 mußte bereits im Jahre 1977 vorbereitet und zur Genehmigung vorgelegt werden. Bei einem Gesamtstand von 8.471 in Erhaltung stehenden elektrotechnischen und elektromechanischen Einrichtungen, nämlich von 4.608 Einzelwaschküchen, 3.162 Aufzügen, 390 Drucksteigerungsanlagen, 87 Pump- und Hebewerken und 224 Gemeinschaftsantennen, mußte die Behebung von 14.099 Gebrechen an Waschkücheneinrichtungen, 7.966 Gebrechen an Aufzügen und 307 Gebrechen an Antennenanlagen veranlaßt werden. Darüber hinaus wurden 571 Waschkücheneinrichtungen auf Erdgasbetrieb umgestellt, 91 Aufzüge generell instand gesetzt und 24 Verstärkeranlagen bei Gemeinschaftsantennen modernisiert.

1977 mußten in 148 Häusern Sicherungsarbeiten durchgeführt sowie 98 Objekte vollständig und 1 Objekt teilweise demoliert werden.

Verschiedene kleinere Änderungsarbeiten in Wege- und Gartenanlagen wurden als Ergänzungs- oder Fertigstellungsarbeiten in neueren Wohnhausanlagen durchgeführt. In Fortführung des Umbaus von überalterten Mietobjekten für neue Verwendungszwecke konnte in der städtischen Wohnhausanlage in 22, Wagramer Straße 55—61, nach Auflassung eines Konsumlokales ein Kinderhort und in 10, Endlichergasse 2—4, durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen eine Arztpraxis geschaffen werden. In der städtischen Wohnhausanlage in 9, Lustkandlgasse 26—28, entstanden durch umfangreiche Umbauarbeiten 6 neue komfortable Mittelwohnungen und 12 Einzelräume für Krankenschwestern.

Im Rahmen der Altstadterhaltung wurden durch Revitalisierung von abbruchreifen, jedoch denkmalgeschützten Altobjekten in 2, Zirkusgasse 1, 6 Wohnungen und 2 Lokale, in 3, Sechskrügelgasse 6, 4 Wohnungen und 3 Lokale, sowie in 4, Freundgasse 13, 4 Wohnungen und 2 Lokale gewonnen. Das künstlerisch-architektonische Gesamtbild blieb jeweils erhalten, und im Hausinneren entstanden durch völligen Umbau komfortable Mittelwohnungen. Neben verschiedenen Einzelobjekten wird eine Reihe von Objekten im „Spittelbergviertel“ revitalisiert; für neue Bauvorhaben, darunter Objekte im „Planquadrat“ im 4. Bezirk, konnten entsprechende Vorarbeiten geleistet werden. Für diese Revitalisierungsbauten stehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz Mittel zur Verfügung, darüber hinaus wurden zusätzlich Förderungszuschüsse aus dem Altstadterhaltungsfonds angesprochen.

Im Zuge der Verbesserung des alternden Hausbesitzes wurden in 24 Stiegenhäusern die unzureichenden Stromversorgungseinrichtungen verbessert; in 53 Siedlungshäusern mußte aus wärmetechnischen Gründen mit der Erneuerung der Wohnungsfenster begonnen werden. Der nachträgliche Ein- beziehungsweise Anbau von Personenaufzügen behielt für die meist älteren Bewohner der Altwohnhäuser seine vordringliche Bedeutung: So konnten im Jahre 1977 wieder 88 Aufzugsan-

lagen fertiggestellt werden. In 77 Stiegenhäusern standen Aufzugsanlagen in Bau, in 130 Stiegenhäusern kann nach abgeschlossener Planung mit den Bauarbeiten begonnen werden. Dazu lagen Ansuchen für weitere 270 Aufzüge vor, die nach Maßgabe der allseitigen Leistungsfähigkeit in den nächsten Jahren eingebaut werden können. Der Umbau der veralteten zentralen Wohnhauswäscherei in den Wohnhausanlagen der Zwischenkriegszeit in Waschküchenanlagen mit modernst ausgestatteten Einzelwaschboxen wurde abgeschlossen. Für das subjektive Bedürfnis der Mieter nach Verbesserung des Wohnkomforts mußte auch beachtlicher Servicedienst aus dem Bereiche der Stadtverwaltung aufgebracht werden.

Im Jahre 1977 waren im Monatsdurchschnitt 2.265 Arbeitskräfte von 366 Firmen mit Wohnhäusererhaltungsarbeiten beschäftigt. Man war weiterhin bemüht, die Beschäftigtenzahl über die Wintermonate möglichst hoch zu halten, so daß Innenarbeiten insbesondere in dieser Jahreszeit zur Durchführung gelangten. Leider wurden auch 1977 wieder durch Rücksichtslosigkeit und Unachtsamkeit viele Schäden verursacht. Den Arbeiten der Wohnhäusererhaltung gingen 629 abgeführte Anbotverhandlungen voraus; sie wurden durch 351 kommissionelle Abnahmen zum Abschluß gebracht, an denen neben dem Kontrollamt 994 Firmen teilnahmen. Dem steigenden Aufgaben- und Arbeitsumfang der Abteilung entsprechend wurden 48.639 Rechnungen zur Anweisung gebracht und 27.232 Geschäftsstücke erledigt.

Wohnungswesen

Insgesamt wurden im Jahre 1977 von der Magistratsabteilung für allgemeine und rechtliche Angelegenheiten des Wohnungswesens 6.286 Wohnungswerber in Vormerkung genommen, von denen 1.199 wegen bestehender oder drohender Obdachlosigkeit, 2.985 wegen Überbelages ihrer Wohnungen, 344 wegen gesundheitsschädlicher Wohnungen und 156 wegen getrennten Haushaltes von Ehegatten berücksichtigt wurden. 1.107 Parteien konnten ihres hohen Alters oder des schlechten Gesundheitszustandes wegen ihre in einem höheren Stockwerk gelegene Wohnung nicht mehr erreichen, 392 Ehepaare wohnten in Untermiete, und in 103 Fällen handelte es sich schließlich um die Räumung der Dienstwohnung infolge Pensionierung. Am Ende des Jahres 1977 standen 20.475 Wohnungssuchende in Vormerkung, unter denen sich 1.584 sogenannte Notstandsfälle befanden; diese Personen waren obdachlos oder von Obdachlosigkeit bedroht. Durch eine Überprüfungsaktion der vorgemerkten Fälle aus den Jahren 1970 und 1971 konnten von den 2.207 überprüften Akten 1.180 Fälle aus der Vormerkung genommen werden. Die 18 Außenstellen der Vormerkungsgruppe hatten im Laufe des Jahres 21.241 Ansuchen von neuen und von bereits vorgemerkt gewesenen Wohnungswerbern in 23.745 Erhebungen zu überprüfen. Außerdem haben 90.898 Parteien persönlich vorgesprochen.

In der Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 1977 erfolgten 6.089 Zuweisungen von Gemeindewohnungen an Wohnungswerber. Von diesen zugewiesenen Wohnungen wurden 1.882 in Neubauten erstmals vergeben, darunter 759 in Vorvergabe, das heißt, sie wurden noch vor ihrer Fertigstellung vergeben. 3.465 Wohnungen in Gemeindebauten wurden neuerlich vermietet und weitere 742 bereits einmal bezogene Wohnungen gegen Entrichtung eines Baukostenbeitrages wieder vermietet.

Die meisten Mieter, nämlich 1.677 oder 27,55 Prozent, kamen aus überbelagten Wohnungen, 711 Zuweisungen oder 11,67 Prozent nahmen Bedacht auf Krankheitsbehinderungen, und 521 Mieter (8,55 Prozent der Zuweisungen) hatten vorher Wohnungen in Gebäuden, die wegen Assanierung oder Bauvorhaben der Gemeinde Wien abgebrochen wurden. 298 Familien (4,9 Prozent) waren obdachlos gewesen oder unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht, 234 Familien (3,86 Prozent) ließen eine gesundheitsschädliche Wohnung zurück, 231 Ehepaare (3,79 Prozent) lebten bisher in Untermiete bei fremden Personen. 98 Bewerber (1,6 Prozent) waren gezwungen, aus Dienstwohnungen auszuweichen, 95 Ehepaare (1,56 Prozent) hatten bisher in getrennten Haushalten gewohnt, in 34 Fällen (0,55 Prozent) war der Zuweisungsgrund offene Tuberkulose, und 25 Familien (0,42 Prozent) mußten aus einsturzgefährdeten Wohnungen ausziehen. Die restlichen 2.165 Wohnungswerber hatten aus sonstigen berücksichtigungswürdigen Gründen eine Wohnung zugewiesen bekommen. Bei 26,7 Prozent oder 1.626 Fällen der zugeteilten Wohnungen wurden junge Ehepaare berücksichtigt. Die Ausweisung der sozialen Stellung der Wohnungswerber, die 1977 eine Gemeindewohnung erhielten, zeigt auf, daß es sich überwiegend um Arbeiter, Angestellte und Pensionisten handelte. Unter ihnen befanden sich 1.970 (32,35 Prozent) Arbeiter und nur im Haushalt Tätige oder Studierende, 1.621 (26,63 Prozent) Angestellte in der Privatwirtschaft, 1.239 (20,35 Prozent) Pensionisten und 1.184 (19,45 Prozent) öffentlich Bedienstete. 72 (1,18 Prozent) freiberuflich oder selbständig Erwerbstätige und 3 Ärzte (0,04 Prozent) waren gleichfalls unter den bedachten Wohnungssuchenden.

Das Referat für Wohnbeihilfe hatte eine starke Zunahme des Arbeitsanfalles zu verzeichnen, der durch die Ende Jänner 1977 erfolgte Umstellung auf elektronische Datenverarbeitung trotz

Reduzierung der Referenten von 13 auf 10 bewältigt werden konnte. So wurden im Jahre 1977 24.046 Anträge (Neuanträge, Verlängerungen und Einstellungen) eingebracht, von denen 22.145 einer positiven Erledigung zugeführt werden konnten. 17.416 Wohnungsbeihilfenwerbern wurden insgesamt rund 200 Millionen Schilling Beihilfen zuerkannt. Die Höhe der durchschnittlich zuerkannten Wohnbeihilfe betrug demnach monatlich 958 S. In 1.374 Fällen wurde hauptsächlich wegen zu hohen Familieneinkommens negativ entschieden. Entsprechend der diesbezüglichen Neuregelung im Wohnbauförderungsgesetz 1968 mußte das Lebensalter für Jungfamilien mit Verordnung der Wiener Landesregierung vom 16. Februar 1977, LGBl. für Wien Nr. 4/1977, vom 30. auf das 35. Lebensjahr hinaufgesetzt werden. In der Informations- und Einreichstelle für Wohnbeihilfen wurden 1977 24.949 Versprachen von Mietern, Nutzungsberechtigten, Wohnungseigentümern oder von Personen verzeichnet, die ihre Wohnung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz 1969 verbessert haben, zu verbessern beabsichtigen oder die für die Rückzahlung des Wohnungsverbesserungskredites Wohnbeihilfe beantragen wollten. Telefonische Auskünfte wurden an 18.578 Personen erteilt.

Die Bearbeitung von Stundungen und Ratenzahlungen von Baukostenbeiträgen, Ausfallhaftungen von zinsenlosen Wohnbaukrediten (Wiener Wohnbaufonds und Wiener Wohnbauförderungszuschußfonds) sowie von Wohnungstauschanliegen wurde in vollem Umfange weitergeführt. Von dem mit Ende des Jahres noch anhängigen 8.609 Stundungsakten waren 1.277 einer Überprüfung beziehungsweise Neubemessung unterzogen worden.

In der Zentralen Schlichtungsstelle betrug der Gesamteinlauf des Jahres 1977 746 Geschäftsstücke gegenüber einem Gesamtauslauf von 791 Geschäftsstücken. Seit der Kundmachung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417/1975, ist die Anzahl der Anträge auf die Festsetzung der Wohnungseigentumsanteile stetig angestiegen. Die Anträge auf Mietzinserrhöhung gemäß § 2 des Zinsstoppgesetzes haben zwar gegenüber früheren Jahren zahlenmäßig nicht zugenommen, aber infolge der ständigen Teuerung auf dem Bausektor nahm die Erhöhung der Mietzinse ein immer größeres Ausmaß an und belastet die minderbemittelte Bevölkerung enorm. Auch die Mietengesetznovelle 1974, BGBl. Nr. 409/1974, hat durch die Festsetzung der Obergrenze unter Hinweis auf den Vergleichsmietzins gemäß § 32 Absatz 2 Ziffern 1, 2 und 4 Wohnbauförderungsgesetz 1968 erhebliche Mehrarbeit gebracht. Es wird versucht, diese mit Hilfe von Formularen zu bewältigen, und zwar insbesondere durch Bescheidsformulare, Formulare für die Gerichte bezüglich der Berechnung der Vergleichsmietzinse gemäß § 7 Absatz 2 Mietengesetz im Zusammenhang mit § 32 Absatz 2 Ziffern 1, 2 und 4 Wohnbauförderungsgesetz 1968 und durch Formulare für das Anfordern fehlender Unterlagen von den Vermietern. Eine bedeutende Mehrarbeit war durch die Ausfüllung der Bescheinigungen für die Mietzinsbeihilfe gemäß § 106 a des Einkommenssteuergesetzes gegeben, die ein erheblicher Teil der Mieter von Gemeindebauten und sonstigen größeren Wohnanlagen der Steuerbehörde vorzulegen hatte.

Die verstärkte Einbeziehung der Stadterneuerung (Assanierung) in den Tätigkeitsbereich der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen machte die Überprüfung und Genehmigung der Anpassung bestehender beziehungsweise die Aufnahme entsprechender neuer Satzungsbestimmungen notwendig. Im Zuge der vom Bundesministerium für Bauten und Technik in Aussicht genommenen Neuregelung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes — der Entwurf eines neuen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wurde im März 1977 versendet — war eine umfangreiche legistische Mitarbeit des Amtes der Wiener Landesregierung als Anerkennungs- beziehungsweise Aufsichtsbehörde zu leisten. Überdies mußten für die Organisation des im vorgelegten Gesetzesentwurf enthaltenen, gegenüber der derzeitigen Rechtslage stark angestiegenen Aufgabenkreises der Landesregierung und des damit verbundenen Verwaltungsaufwandes entsprechende Vorarbeiten geleistet werden. Außerdem wurden 171 Wünsche und Beschwerden von Wohnungseigentümern, Nutzungsberechtigten und Wohnungswerbern behandelt und einer positiven Lösung zugeführt; in schwierigen Fällen wurde eine Überprüfung durch Fachkräfte des gesetzlichen Prüfungsverbandes veranlaßt. Dem Wohnungsberatungszentrum konnten schließlich auf Grund von Verhandlungen mit Förderungswerbern 323 geförderte Wohnungen für Wohnungssuchende übergeben werden.

Im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Tätigkeit über gemeinnützige Wohnungsunternehmen wurden im Jahre 1977 40 Prüfungsberichte, 86 Bilanzen und Geschäftsberichte sowie 70 Versammlungsprotokolle bearbeitet. 16 Gebarungs- und Gemeinnützigkeitsbestätigungen sowie 7 Ausnahmegenehmigungen wurden ausgefertigt, 41 Satzungs- beziehungsweise Gesellschaftsvertragsänderungen beantragt; eine Fusionierung mußte überprüft werden. Neben der Teilnahme an 8 Versammlungen wurden 68 Besprechungen mit Vertretern von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und 36 Besprechungen mit Vertretern des Verbandes beziehungsweise der Finanzlandesdirektion geführt. 34 Berichte, Antwortentwürfe und Stellungnahmen waren an vorgesetzte Dienststellen abzufassen und 11 Anfragen von Gerichten und anderen Behörden zu beantworten. In 36 Fällen waren Anfragen an andere Behör-

den und an den Prüfungsverband, in 56 weiteren Fällen Anfragen, Anweisungen und Aufforderungen an gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu richten. Weiters waren 83 Eingaben und Anfragen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, 39 Eingaben und Beschwerden von Parteien und 132 Vorsprachen von Parteien abzuhandeln. 38 Verhandlungen mit Förderungswerbern dienten der Festlegung jener Wohnungen, für die der Stadt Wien ein Vorschlagsrecht einzuräumen ist.

Im Rahmen der Wohnbauförderung 1968 hat der Beirat 7.190 Wohnungen, 55 Lokale und 1.384 Ledigenräume positiv begutachtet. Gleichzeitig genehmigte die Landesregierung Darlehen von insgesamt 2.712,585.100 S zur Errichtung von 6.951 Wohnungen, 106 Lokalen und 1.558 Ledigenräumen, einen Gesamtbetrag von 36,868.500 S zur Sanierung von 63 Wohnungen und zur Errichtung von 87 Aufzügen sowie einen von 117,525.000 S zur Abdeckung von Lohnerhöhungen und der Mehrwertsteuer. Für 7.282 Wohnungen, 121 Lokale und 2.058 Ledigenräume in 2 Lehrlings-, 2 Studenten-, 2 Pensionisten- und 8 Schwesternheimen wurden 3.053,169.200 S sowie zur Durchführung von Verbesserungen größeren Umfanges Darlehen in der Höhe von 38,128.700 S zugesichert. Zur Erleichterung der Eigenmittelaufbringung wurden 5.302 Anträge erledigt und hierfür Eigenmittelsatzdarlehen über insgesamt 270,558.000 S genehmigt. Da die vom Beirat positiv begutachteten Anträge nicht alle im gleichen Jahr der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt werden können, ebenso die Zusicherungen nicht immer unmittelbar nach Genehmigung der Landesregierung erfolgen, sind die obigen Zahlen der Wohnungen, Lokale und Ledigenräume bei Beirat, Landesregierung und Zusicherung unterschiedlich.

Zur Auszahlung gelangten: an Wohnbauförderungsdarlehen 2.268,985.000 S, an Annuitätzuschüssen 227,639.200 S, an Darlehen für Verbesserungen gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968, § 1 Absatz 1 lit. d 7,696.600 S und zinsfreie Darlehen zur Erleichterung der Eigenmittelaufbringung in der Höhe von 272,231.200 S. Weiters wurden zur Herabsetzung der Annuität aus den Mitteln des Wiener Wohnbauförderungszuschußfonds Annuitätzuschüsse von insgesamt 67,347.000 S gewährt. Im Rahmen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes wurden 774 Anträge eingebracht, die auf Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften überprüft wurden. Davon konnten für 468 positiv erledigte Begehren 36,653.400 S dem Land Wien refundiert werden. Zur Vermeidung eines Engpasses am Bausektor wurden aus Budgetmitteln der Stadt Wien rund 272 Millionen Schilling zur Verfügung gestellt, deren Rückverrechnung in etwa 3 gleichen Jahresraten, beginnend mit 1979, erfolgen soll. Darüber hinaus wurden bereits ausgezahlte Bauaufsichtskosten in Höhe von 128 Millionen Schilling aus Budgetmitteln der Stadt Wien der Wohnbauförderung gutgeschrieben. Veranlaßt durch die Novelle vom 6. Juli 1976, BGBl. Nr. 386/1976, zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 wurde mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 7. September 1977, LGBl. für Wien Nr. 26/1977, das System der Gewährung von Eigenmittelsatzdarlehen einer vereinfachenden Neuregelung unterzogen, die in der Loslösung von der Einkommensstaffel der Wohnbeihilfenverordnung besteht.

Im Jahre 1977 wurden 8.559 Anträge auf Förderung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz eingebracht. Das waren um 3.632 Anträge weniger als 1976, so daß der Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien wieder eine Erweiterung der Förderungsmöglichkeiten beschloß: Mit 8. Juli 1977 werden für die Zusammenlegung von Wohnungen Annuitätzuschüsse in einem Darlehenshöchstausmaß von 200.000 S gewährt. Sofern eine wirtschaftliche Heizung bereits vorhanden ist oder gleichzeitig mit den Isoliermaßnahmen installiert wird, werden Maßnahmen zur Schall- und Wärmeisolierung nunmehr auch in Wohnhäusern, für die die baubehördliche Bewilligung bis 1. Jänner 1968 erteilt wurde, gefördert.

In den 12 Geschäftssitzungen des Wohnbauförderungsbeirates wurden für 8.719 Begehren, davon 2.021 Fälle aus dem Jahre 1976, positive Gutachten erstellt. Die Höhe der Darlehen einschließlich der Geldbeschaffungskosten, für die Annuitätzuschüsse bewilligt wurden, betrug insgesamt 536,394.935 S, darunter 575.085 S für 15 Anträge der Städtischen Wohnhäuserverwaltung. In Einzelanlagen wurden 2.005 Wasser-, 1.617 Strom- und 2.003 Gasinstallationen gefördert, gleichfalls die Einrichtung von Heizungen in 6.698, von Badeanlagen in 2.948 und von Wasserklosetten in 1.401 Wohnungen begünstigt. 213 Fälle von Wohnungszusammenlegungen und 4 Wohnungsteilungen wurden gefördert, 312 Änderungen der Grundrißgestaltung sowie 812 Schall- und Wärmeisolierungen konnten vorgenommen werden. In Gemeinschaftsanlagen waren es 12 Wasser-, 17 Strom- und 18 Gassteigleitungen, die Einrichtung von einem Aufzug, 11 Zentralheizungen, 2 Waschküchen, 2 Änderungen der Grundrißgestaltung, 17 Maßnahmen zur Schall- und Wärmeisolierung sowie 103 sonstige Maßnahmen, für die das Wohnungsverbesserungsgesetz in Anspruch genommen wurde.

Verwaltung der städtischen Wohn- und Amtsgebäude

Die Magistratsabteilung wurde, soweit sie als Städtische Wohnhäuserverwaltung tätig ist, im Sinne des Art. 21 Abs. 2 Bundesverfassungsgesetz und des § 34 des Arbeitsverfassungsgesetzes insofern als

Betrieb anerkannt, als ein Dienstgeberverhältnis der Stadt Wien zu den Hausbesorgern der Städtischen Wohnhäuserverwaltung als Dienstnehmer besteht. Aus diesem Rechtstitel stehen den städtischen Hausbesorgern alle Rechte zu, die sich aus dem Arbeitsverfassungsgesetz ergeben. Die Hausbesorger der Städtischen Wohnhäuserverwaltung haben am 2. und 3. März 1977 Betriebsratswahlen abgehalten und 21 Betriebsräte gewählt. Von 2.828 abgegebenen Stimmen waren 2.769 gültig, die alle auf die Liste der Sozialistischen Gewerkschafter entfielen.

Ferner wurde das Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, durch das Bundesgesetz vom 6. Juli 1976, BGBl. Nr. 386/1976, neuerlich abgeändert. Diese Novelle machte die Einführung einer neuen Häusertypen, der Type 14, erforderlich. Die Finanzierung für geförderte Wohnungen dieser Häusertypen sieht 5 Prozent Eigenmittel als Baukostenbeitrag der Mieter, 50 Prozent Fonds- und 45 Prozent Hypothekendarlehen vor. Die Verzinsung des Fondsdarlehens beträgt 0,5 Prozent. Die Annuitäten betragen in den ersten 20 Jahren des Tilgungszeitraumes 1 Prozent und ab dem 21. Jahr 3,5 Prozent. Der Annuitätenzuschuß nach dem Wohnbauförderungszuschußfonds, der eine günstigere Sonderregelung der Stadt Wien gegenüber den übrigen Bundesländern brachte, entfällt bei dieser Häusertypen.

Im Jahre 1977 wurden die letzten 3 Zentralwaschküchen geschlossen, so daß es im Bereich der Städtischen Wohnhäuserverwaltung nur noch maschinelle Kleinwaschküchen und maschinelle Waschküchenanlagen gibt. 477 maschinell unbrauchbar gewordene Einrichtungen, darunter 276 Waschmaschinen, 221 Zentrifugen und 201 Wäschetrockner, wurden ausgetauscht, wofür ein finanzieller Aufwand von rund 12.400.000 S erforderlich war. 1 maschinelle Waschküche wurde neu errichtet. Die Wohnhausanlage mit 20 Stiegen in 20, Brigittenauer Lände 148—154, wurde unter Inanspruchnahme von Mitteln nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz an das Fernheizwerk angeschlossen, das 161 Mietobjekte dieser Anlage versorgt.

Der Personalstand betrug am Jahresende 215 Bedienstete, davon versahen 207 in der Wohnhäuserverwaltung und 8 in der Amtshäuserverwaltung ihren Dienst. Am 31. Dezember 1977 verwaltete die städtische Wohnhäuserverwaltung 1.316 Wohnhausneubauten mit 12.432 Stiegen, 182.864 Wohnungen und 8.565 Geschäftsräumen sowie 18 Wohnsiedlungen mit 3.736 Stiegen oder Einzelobjekten, die 6.124 Wohnungen und 256 Geschäftsräume umfaßten. In den verwalteten 551 Althäusern befanden sich 720 Stiegen mit 9.218 Wohnungen und 1.628 Geschäftsräumen, in den 28 Anteilhäusern 27 Stiegen mit 238 Wohnungen und 66 Geschäftsräumen. Mit den 55 Stiegen mit 713 Wohnungen und 152 Geschäftsräumen in 42 Stiftungshäusern standen somit 1.955 Objekte und Liegenschaften mit 16.970 Stiegen oder Einzelobjekten in Verwaltung, in denen 199.157 Wohnungen und 10.667 Geschäftsräume untergebracht waren.

Vom 1. Jänner bis 31. Dezember 1977 wurden in 18 Wohnhausneubauten 85 Stiegen mit 2.188 Wohnungen und 161 Geschäftsräumen, in 46 Althäusern 54 Stiegen mit 637 Wohnungen und 115 Geschäftsräumen, weiters 2 Stiegen mit 20 Wohnungen und 4 Geschäftsräumen in 2 Anteilhäusern in die Verwaltung übernommen. Im gleichen Zeitraum verminderte sich der Stand um 1 Wohnhausneubau mit 87 Wohnungen und 12 Geschäftsräumen, ferner um 48 Althäuser mit 54 Stiegen, 605 Wohnungen und 123 Geschäftsräumen sowie um 6 Stiegen von 5 Anteilhäusern mit 46 Wohnungen und 12 Geschäftsräumen. Somit standen am Jahresende 1977 12 Objekte, 74 Stiegen, 2.107 Wohnungen und 134 Geschäftsräume mehr in Verwaltung als 1976.

Im Jahre 1977 erhöhte sich die Zahl der von der Gemeinde Wien mit Badeeinrichtungen ausgestatteten Wohnungen um 2.144 auf 108.850, davon sind 37.744 mit Brausebädern und 71.196 mit Wannebädern eingerichtet. Die Zahl der von den Mietern mit Eigenmitteln geschaffenen Badeeinrichtungen stieg im gleichen Zeitraum um 924 auf 35.951. Somit waren am 31. Dezember 1977 insgesamt 144.801 Gemeindewohnungen oder 72,7 Prozent mit Badeeinrichtungen ausgestattet. Mit Stichtag 31. Dezember 1977 standen den Mietern in städtischen Wohnhäusern insgesamt 3.162 Aufzüge zur Verfügung, von denen 755 nachträglich eingebaut sind. Die Anzahl der zentralbeheizten Mietobjekte erhöhte sich von 42.622 auf 44.629, davon werden 22.544 durch ein Fernheizwerk versorgt. Die Zahl der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge betrug Ende 1977 22.871; 42.326 Mietobjekte in 224 Wohnhausanlagen waren an Fernsehgemeinschaftsantennen angeschlossen. Die städtischen Wohnhausanlagen wurden von 4.172 Hausbesorgern betreut, von denen 342 hauptberuflich beschäftigt sind. Mit 31. Dezember 1977 standen in den Wohnhausanlagen 16 Hausbäder mit 118 Brausen und 40 Wannan zur Verfügung. Insgesamt 25.945 Badekarten wurden verkauft, was im Vergleich zu 1976 einen Frequenzzrückgang von 13,9 Prozent bedeutet. Weiters waren zum Jahresende 4.608 maschinell eingerichtete Waschküchen vorhanden, von denen 3.602 gas- und 1.006 stromgeheizt sind. Die Zahl der Mietverträge für Erst- und Wiedervermietungen betrug 7.182, dazu kamen noch 1.721 Mietverträge für Kfz-Stellplätze.

Die Mobilien Teams der Hausinspektoren haben im Jahre 1977 1.502 Erhebungen durchgeführt. 21 Prozent der vorgebrachten Beschwerden betrafen Kinderlärm, Ruhestörung durch Jugend-

liche und Radfahren in der Wohnhausanlage, 14 Prozent die Beschädigung gemeindeeigenen Gutes und der Grünanlage, 38 Prozent unleidliches Verhalten von Mietern, Streit unter Mietern sowie die Benutzung der Grünanlagen durch Hunde. 17 Prozent waren Beschwerden über Hausbesorger wegen mangelnder Reinigung der Stiegenhäuser und wegen Vernachlässigung der Grünanlagen. Die restlichen 10 Prozent richteten sich gegen die mangelnde Kontrolle der Wohnhausanlagen in den Abendstunden.

Mit Stand vom 31. Dezember 1977 verwaltete die städtische Amtshäuserverwaltung 74 Amtshäuser, wovon das Amtshaus in 12, Niederhofstraße 21—23, im Wohnungseigentum steht, 75 Häuser für verschiedene Zwecke, 7 Kirchen und Pfarrhöfe, 3 Kapellen sowie 4 Patronate und 5 Amtshäuser, die in gemeindefremden Gebäuden untergebracht sind. Dazu kommen schließlich Geschäftslokale und Vitrinen in einem U-Bahn-Verkehrsbauwerk, die auf Namen und Rechnung der Magistratsabteilung für U-Bahn-Bau verwaltet werden. In diesen 165 Objekten befanden sich außer den Amträumen der städtischen Hoheitsverwaltung 79 Dienstwohnungen für Amtshauswarte und Hausbesorger, 10 Mietwohnungen sowie 96 an Privatpersonen vermietete Geschäftsobjekte. Daneben bestanden noch Benützungrechte, wie Miet-, Bittleih-, Pacht- und Mitbenützungsverträge an Räumen, die in 185 Fällen gemeindefremden juristischen Personen in 37 städtischen Unternehmungen und in 53 Fällen betriebsmäßig veranschlagten städtischen Dienststellen eingeräumt worden sind.

Grundstücksangelegenheiten

Der Aufgabenbereich der Magistratsabteilung für Grundstücksangelegenheiten betrifft Grundtransaktionen, Grundfreimachungen, Verwaltung von Liegenschaften und schließlich Angelegenheiten des Baurechts-, Siedlungs- und Kleingartenwesens.

Die Haupttätigkeit auf dem Gebiet Grundtransaktionen umfaßt den Grundankauf und -verkauf, die Vergabe von Baurechten an Genossenschaften und Gewerbebetriebe, die Transaktionen im Zuge von Baureifmachungen privater Liegenschaften und die Sicherstellung des zügigen U-Bahn-Baus durch den Abschluß von Käufen, Servitutsverträgen und Entschädigungen.

Im Jahre 1977 wurden diesbezüglich den beschlußfassenden Organen 377 Anträge für Transaktionen, 49 für Baurechtsbestellung und 110 für Bauzinsermäßigungen zur Genehmigung vorgelegt sowie 54 Anträge gemäß § 105 der Wiener Stadtverfassung abgeschlossen. Die Schwerpunkte der Grunderwerbstätigkeit bildeten nach wie vor die Transaktionen für den Wohnbau, den Tiefbau, für die infrastrukturellen Einrichtungen, wie Schulen, Spitäler, Kindergärten, Pensionistenheime usw., und die Schaffung von notwendigem Bauland und Grundreserven. Die Beschaffung von Grundstücken für das Wohnbauprogramm, besonders im verbauten Gebiet, stieß auch 1977 auf immer größere Schwierigkeiten, da bei den Grundeigentümern in den meisten Fällen geringe Verkaufswilligkeit herrschte und die geforderten Preise meist überhöht waren. Die Grundankäufe beliefen sich auf 4,915.640 m², wofür 400,825.600 S ausgegeben wurden.

Eine der wichtigsten Aufgaben bestand auch darin, die zunehmenden Aktivitäten der Stadt Wien auf dem Gebiet der Stadterneuerung zu bewältigen. Primär davon betroffen waren das künftige Assanierungsgebiet Ottakring sowie einige andere im dicht bebauten Gebiet gelegenen Blöcke, die ebenfalls einer Sanierung zugeführt werden sollten. Auf Grund der in den Jahren 1975 und 1976 im Einvernehmen mit den planenden Dienststellen geleisteten Vorarbeiten und der gepflogenen Kontakte mit allen betroffenen Liegenschaftseigentümern gelang es, den Liegenschaftsmarkt, der vorher de facto nicht existent war, in diesem eng begrenzten Gebiet zu mobilisieren. Im Anschluß an die bereits 1976 getätigten Transaktionen konnten die Liegenschaften Eisnergasse 11, 15, 17 und 19, Wichtelgasse 14 und Lambertgasse 11 erworben werden. Mit den Eigentümern der Liegenschaft Wichtelgasse 3 konnten die Verhandlungen ebenfalls positiv abgeschlossen werden. Der Ankauf der benötigten Parkflächen hinter den Liegenschaften Ottakringer Straße 105 und Wichtelgasse 12 stand vor dem Abschluß. Hinsichtlich der Blocksanierungsversuche in 17, Weidmannngasse, für die im Jahre 1976 die Liegenschaften Weidmannngasse 26—32 erworben wurden, konnte 1977 die Transaktion über die angrenzenden Liegenschaften Leopold Ernst-Gasse 20 zum Abschluß gebracht werden. Darüber hinaus hat man erfolgversprechende Verhandlungen mit den neuen Eigentümern der Liegenschaft Weidmannngasse 34 aufgenommen und grundsätzlich eine Einigung erzielt. Der ebenfalls 1976 begonnene Versuch einer Blocksanierung im Bereich Hernalser Gürtel, Ottakringer Straße, Veronikagasse und Thelemangasse ist so weit gediehen, daß für die Realisierung dieses Projektes die Liegenschaften, 16, Ottakringer Straße 9, 11, 13 und 15, angekauft wurden. Mit dieser Blocksanierung kann die neuralgische Verkehrslage in diesem Bereich der Ottakringer Straße vollkommen beseitigt werden. In den Stadterweiterungsgebieten, insbesondere im Bereich der sogenannten Südrandbebauung, haben die aufgenommenen Kontakte mit den Grundeigentümern zum Ankauf von 70.000 m² geführt. Transaktionen über Flächen im Gesamtausmaß von 20.000 m² standen vor dem Abschluß.

Einen weiteren wichtigen Aufgabenbereich der Transaktionsabteilung betrifft die Vergabe von Bau-rechten für Wohnzwecke und gewerbliche Betriebe, den Abschluß von Servitutsverträgen sowie Entschädigungsübereinkommen für den U-Bahn-Bau. Zur Sicherstellung des U-Bahn-Baues wurden Trans-aktionen getätigt, die auf den Erwerb von Grundeigentum, von Grunddienstbarkeiten und anderen sehr vielfältigen Benützungsberechtigungen abzielen. Dazu gehören insbesondere Berechtigungen zur Ausführung von Brunnenverschießungen, zur Errichtung von Grundwasserbrunnen, Bodenverfestigungen, Probebohrungen, Fundamentuntersuchungen, Kanalverlegungen, Neuerrichtung von Lichtschächten und zu Einfriedungen im Bereich fremder Liegenschaften. Diese Tätigkeit ist zwar mit verhältnismäßig geringen Kosten, aber mit einem relativ hohen Arbeitsaufwand verbunden. Wie bei den meisten Trans-aktionen für den U-Bahn-Bau waren die Verhandlungen nicht im Korrespondenzweg allein, sondern auch an Ort und Stelle durchzuführen. Da die Liegenschaften meistens im grundbücherlichen Miteigen-tum von mehreren Personen stehen, mußten Zustimmungserklärungen auf sehr mühsame und zeitauf-wendige Weise eingeholt werden, wenn die Gebäudeverwalter oder Rechtsanwälte sich nicht bereit erklärten, alle Eigentümer zu vertreten. 1977 wurden zur zeitgerechten Realisierung des Projektes der Straßenbahnlinie 64 — zukünftige U-Bahn-Linie 6 — Transaktionen abgeschlossen, mit denen die Tras-senführung zwischen dem Anschluß der U 6 im 12. Bezirk und dem Wohnpark Alt-Erlaa sichergestellt werden konnte. Sie betrafen Areale zwischen, 12, Friedhofsweg, und der Autobahnverbindung Süd und entlang dieser zwischen Autobahn, Altmannsdorfer Straße—Liesingbach und Anton Baumgartner-Straße. Darüber hinaus wurde eine auf der Höhe der Rößlergasse befindliche, für die dort gelegene Umkehr-schleife notwendige Fläche erworben. 4.000 m² Bauhoffnungsland, von dem rund 420 m² für die Um-kehrschleife benötigt werden, konnten erworben werden. Der Ankauf einer kleineren Fläche von 80 m², ebenfalls für die Umkehrschleife, war bis zum Abschluß gediehen. Im Bereich des vorhandenen Grund-netzes der U-Bahn wurden die Transaktionen mit der Republik Österreich, betreffend, 9, Maria There-sien-Straße 12, und mit den Eigentümern der Liegenschaft, 4, Favoritenstraße 50, soweit abgeschlossen, daß es nicht mehr zu einer Bauzeitverzögerung kommen kann. Für die Verlängerung der U-Bahn-Linie 1 nach Kagran konnten die Servitutsverhandlungen mit Privaten, betreffend, 2, Vorgarten-straße 144, das Benützungsbereinkommen, betreffend, 2, Vorgartenstraße 183, sowie der Ankauf der Liegenschaft, 22, Anton Sattler-Gasse 1—27, vom Chorherrenstift Klosterneuburg im Ausmaß von 140.000 m² durchgeführt werden. Die übrigen Verhandlungen über die Sicherstellung der Trasse zur Verlängerung der U-Bahn-Linie 1 konnten intensiv weitergeführt werden und standen zum Teil vor dem Abschluß. Weiters wurden im Zuge des Einbaues von Querschlägen im Bereich Wieden und Innere Stadt dringend notwendige Servitutsverträge angestrebt und in einem Fall bereits abgeschlossen, weitere Verhandlungen wurden fortgeführt. Die Tätigkeit im U-Bahn-Referat ist jedoch nach Abschluß des Vertrages, im Gegensatz zu einer gewöhnlichen Transaktion, noch nicht beendet. Vielmehr hält die Magistratsabteilung für Grundstücksangelegenheiten während der gesamten Baudauer im Bereich der vom Baugeschehen betroffenen Liegenschaften Kontakt zu den Grundeigentümern als vermittelndes Organ zwischen den technischen Dienststellen und den Liegenschaftseigentümern.

Der ständige Ausbau des städtischen Straßennetzes bringt es mit sich, daß eine größere Anzahl von Transaktionen für diese Zwecke abgeschlossen werden muß. Auch 1977 war die Stadt Wien in mehre-ren Fällen gezwungen, gegen jene Grundeigentümer ein Enteignungsverfahren einzuleiten, die zu einer freiwilligen Veräußerung der Straßengrundflächen nicht bereit waren. Im Zuge des Enteignungsver-fahrens gelang es jedoch immer wieder, Vergleiche abzuschließen, so daß die Zahl der Erlassung von Enteignungsbescheiden verhältnismäßig gering blieb. 1977 wurden 90.780 m² Grundflächen für den Ausbau der Verkehrsflächen erworben.

Zur Sicherstellung der infrastrukturellen Einrichtungen wurden Transaktionen getätigt, die den An-kauf von Gründen für Schulbauplätze, Kindergärten, Müllablagerungen, Wasserschutz usw. zum Gegen-stand haben. Für diese Zwecke wurden 4.326.130 m² Grund erworben.

Im Rahmen der Unterlaufregulierung der Schwechat, von deren Durchführung der Ausbau der Flug-hafen-Autobahn abhängig ist, wurden mehrere Transaktionen durchgeführt. Insbesondere ein Sport-platz, dessen Grundeigentümer die Stadtgemeinde Schwechat ist, wurde freigemacht, eingelöst und als Gegenleistung der Stadtgemeinde Schwechat eine in Rannersdorf gelegene, zur Errichtung eines Sport-platzes geeignete Grundfläche verkauft, bei der überdies eine Vergrößerung durch den Verkauf weite-erer Flächen möglich ist. Für den zweiten Bauabschnitt wurden Grundflächen im Ausmaß von 13.320 m² erworben und die Vorarbeiten für weitere Ankäufe geleistet.

Auch für die Schaffung von notwendigen Bauland- und Grundreserven wurden zahlreiche Grund-transaktionen von Flächen, die zum Teil in den Außenbezirken liegen, durchgeführt. Im Bereich des Wald-und-Wiesen-Gürtels konnten zur Sicherung des Erholungsraumes Grundankäufe im Ausmaß von 127.550 m² getätigt werden. Die wirtschaftliche Lage und fortschreitende Geldwertverdünnung bringt es mit sich, daß immer mehr Vertragspartner nur zum Abschluß einer Transaktion bereit sind, wenn

ihnen geeignete Tauschgrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Es wurde daher auch 1977 versucht, Grundstücke für Tauschzwecke zu erwerben.

Die Grundverkäufe im Jahre 1977 beliefen sich auf 660.520 m². Es handelte sich dabei zum größten Teil um Verkäufe für Betriebsansiedlungen, Baureifmachungen und Übertragungen in das öffentliche Gut. Für Baureifmachungen einschließlich Übertragungen ins öffentliche Gut wurden rund 15.000 m² verkauft. Der Verkauf von Betriebs- und Industriegrundstücken umfaßte insgesamt eine Fläche von 305.450 m², wovon an die Wiener Betriebsansiedlungsgesellschaft rund 80.000 m² große Grundflächen im 23. Bezirk, Wiener Flur, veräußert wurden. Weitere Betriebsbauplätze konnten an zum Teil namhafte Unternehmungen verkauft werden. Mehrere der langwierigen Grundtransaktionen mit der Republik Österreich konnten zum Abschluß gebracht werden, unter anderem hat die Stadt Wien an die Post- und Telegraphenverwaltung mehrere Grundflächen in Liesing an der Breitenfurter Straße sowie in Kaiser-Ebersdorf an der Kaiser-Ebersdorfer Straße für den Neubau der Ortsämter in Liesing beziehungsweise in Kaiser-Ebersdorf teils kaufweise, teils tauschweise veräußert. Mit den Österreichischen Bundesbahnen wurden Transaktionen im 3., 11., 12. und 13. Bezirk getätigt: im 3. Bezirk zur Assanierung des sogenannten Landstraßer Zentrums, im 11. Bezirk zur Herstellung des Verbindungsgleises zwischen den Bahnhöfen Simmering und Kleinschwechat. Im 12. Bezirk hat die Stadt Wien die aufgelassene Trasse der Donauländebahn zwischen der Rosenhügelstraße und der Altmannsdorfer Straße zur Errichtung einer größeren öffentlichen Erholungsanlage, im 13. Bezirk eine bahneigene Anlage zur Beseitigung der Parkplatzmiserie im Bereich des Jugendgästehauses in der Erzbischofsgasse erworben. Durch den Kauf der in ihrer Eigenart berühmten „Schanzen“ in Stammersdorf wurde der Wald-und-Wiesen-Gürtel-Besitz der Stadt Wien um eine 99.805 m² große Grundfläche erweitert. Für notwendige Schulbauten wurde mit der Republik Österreich eine größere Tauschtransaktion im 10. Bezirk abgeschlossen, mit der an den Bund 15.000 m² große Grundflächen an der Ettenreichgasse und an der Laaer Berg-Straße zur Errichtung einer Allgemeinbildenden Höheren Schule und einer Höheren Bundeslehr- und Versuchsanstalt übereignet wurden. Die Stadt Wien erhielt dafür eine über 23.000 m² große Wohnbaugrundfläche südlich der Grenzackergasse. Mit derselben Transaktion wurden dem Bund zwei stadteneigene Bauplätze in 8, Tigergasse 23 und 25, zur dringenden Erweiterung des Turnplatzes der Allgemeinbildenden Höheren Schule in der Albertgasse überlassen. Schließlich konnte im Rahmen dieser Transaktion der Bund veranlaßt werden, das seinerseits seit Jahrzehnten als Polizeigefangenenhaus benützte stadteneigene Haus in 9, Hahngasse 8—10, zu erwerben. Als wichtigste Liegenschaftstransaktion ist der Erwerb von 4.109.256 m² in Mühlleiten, Fischamend, Schönau, Eßling sowie in Groß-Enzersdorf samt Fischerei- und Jagdrechten aus dem Eigentum der Österreichischen Bundesforste zur Sicherung der Wasserversorgung Wiens zu bezeichnen. Unter den mit der Erzdiözese Wien und den Stiftungen abgeschlossenen Grundtransaktionen ist der Kauf einer rund 25.000 m² großen Grundfläche in 21, Strebersdorf, von der Kongregation der Brüder der christlichen Schulen für die Erweiterung des Strebersdorfer Friedhofes zu erwähnen.

Eine Reihe von Ankäufen im Jahre 1977 auf Grund der Anträge der Magistratsabteilung für Grundstücksangelegenheiten sind besonders hervorzuheben, so der Kauf der Liegenschaft im Ausmaß von 13.693 m² in 21, nördlich Gerasdorfer Straße, für Wohnbauzwecke, weitere 23.572 m² von der Republik Österreich in 10, südlich Grenzackergasse, zur Verwirklichung der Widmung Wohngebiet (Bauklasse III) und 28.049 m² in Seyring für die Anlage einer Mülldeponie. Zum Schutz des Wald-und-Wiesen-Gürtels wurden in Stammersdorf Grundstücke im Ausmaß von 99.805 m² erworben, ebenso für die Sicherung der Wasserversorgung Wiens 4.109.256 m² aus Liegenschaften in der Schüttelau. Der Erweiterung des Quellschutzgebietes für die II. Wiener Wasserleitung diente der Kauf einer 37.246 m² umfassenden Liegenschaft in Weichselboden, Steiermark. Für die künftige Südrandbebauung in 23, Vösendorfer Feld, zwischen Südautobahn und Laxenburger Straße wurden Grundstücke im Ausmaß von 51.060 m² erworben. Der Kauf einer Liegenschaft von 17.955 m² in Penzing erfolgte für eine gewerbliche Nutzung, der von 25.253 m² Teilflächen aus den Liegenschaften der Kongregation der Brüder der christlichen Schulen für die Erweiterung des Strebersdorfer Friedhofes. Für Wohnbauvorhaben wurde die Liegenschaft in 11, Simmeringer Hauptstraße 34—40, und von den Vereinigten Metallwerken Ranshofen-Berndorf AG jene in 16, Roterdstraße 12—14, erworben. Schließlich wurde der Kauf der Liegenschaften von der Simmering-Graz-Pauker AG von 28.715 m² und weiterer 25.337 m² von den Vereinigten Metallwerken Ranshofen-Berndorf AG in 16, Roterdstraße 12—14, für Wohnbauvorhaben getätigt.

Verkauft wurde eine Liegenschaft in 21, Carabelligasse, an die „Gesiba“ zur Realisierung eines Siedlungsprogrammes. Grundstücke im Bereich Lainzerbachstraße—Kalmanstraße—Granichstaedtergasse wurden an den Siedlerverein Am Lainzer Bach veräußert. Der Errichtung der Höheren Bundeslehr- und Versuchsanstalt diente der Verkauf von Liegenschaften in 10, Ettenreichgasse—Grenzackergasse. Zur Förderung von Betriebsansiedlungen wurden auch die übrigen Verkäufe getätigt, so Liegen-

schaften in 14, Betriebsbaugebiet Auhof, 23, Laxenburger Straße, und 23, Wiener Flur. Der Verkauf der Liegenschaften im ehemaligen Schweineschlachthof St. Marx erfolgte für den Bau eines Tiefkühlhauses. Schließlich konnten 45 Liegenschaften in 21, Eyblweg, an Baurechtsinhaber veräußert werden.

Die Aufgabe der Freimachung städtischer Liegenschaften von Bestand- und Nutzungsrechten zur Durchführung der Hoch- und Tiefbauvorhaben sowie anderer Kommunalvorhaben wurde in den letzten Jahren auch durch gesetzliche Novellierungen wesentlich erschwert. Nach der Mietengesetz-novelle 1974 haben nunmehr die Mieter einen Rechtsanspruch auf eine Natural- oder Geldleistung. Weitere Schutzbestimmungen sind im Landpachtgesetz und im Bundesgesetz über das Kleingartenwesen enthalten. Bei der Freimachung von Bestandobjekten, die von Handels- oder Gewerbebetrieben genutzt wurden, war die Stadt Wien oft nicht in der Lage, ein nach Örtlichkeit und Beschaffenheit geeignetes Ersatzobjekt zur Verfügung zu stellen. Die betroffenen Bestandnehmer müssen dann meistens auf den privaten Sektor verwiesen werden, um sich selbst geeigneten Ersatz zu beschaffen, wobei ihre Rechte in Form einer finanziellen Entschädigung abgegolten werden. Weiters war zu überprüfen, ob eine Freimachung im ordentlichen Rechtsweg termingerecht zu erreichen war, beziehungsweise in diesem Fall mußte neuerlich der Rechtsweg beschritten werden. Derartige Verhandlungen wurden oft unter starkem Zeitdruck geführt, wenn die Stadt Wien zur Durchführung des geplanten Bauvorhabens noch weitere Liegenschaften erwerben mußte und die Freimachung erst nach erfolgter Übernahme dieser Liegenschaften durchgeführt werden konnte. Im Jahre 1977 mußten 120 Anträge auf Genehmigung von Freimachungsvereinbarungen gestellt werden.

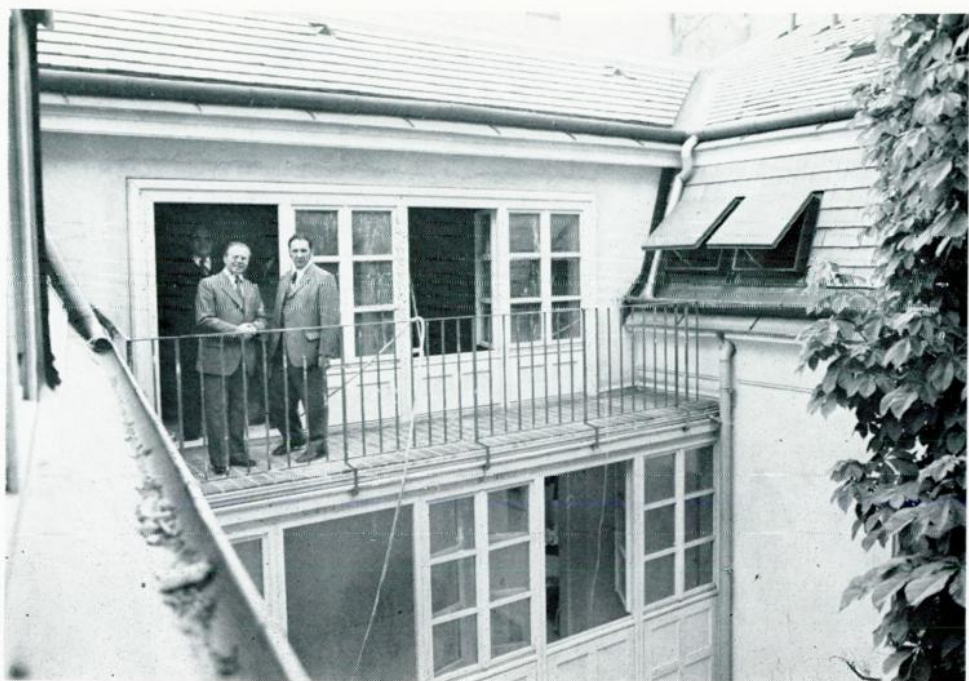
Zur Durchführung des städtischen Wohnbauprogrammes mußten für den Straßenbau, Schulbau und zur Assanierung Geschäftsmieter und Gewerbebetriebe umgesiedelt und Gärtnereibetriebe aufgelöst werden, um die Flächen der Verbauung zuführen zu können. Ferner war mit einigen Wohnungsmietern eine Vereinbarung über die Auflösung ihrer Rechte zu treffen, da die Stadt Wien in diesen Fällen nicht in der Lage war, entsprechende Großwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Für den U-Bahn-Bau mußten mit Lokalmietern Vereinbarungen über die teilweise und gänzliche Auflösung ihrer Mietrechte getroffen werden, um die Durchführung der Arbeiten sicherzustellen. Weiters gelang es, mit einer Mineralölfirma eine Vereinbarung über die Auflösung einer Tankstelle zu treffen, so daß die termingerechte Weiterführung der Bauarbeiten sichergestellt war.

Für das Projekt des verbesserten Hochwasserschutzes konnten die zur Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Freimachungsvereinbarungen getroffen werden. Im Bereich des rechten Donauufers wurde der Bau des Hochwasserschutzdammes jedoch etwas zurückgestellt, so daß die Freimachung von Flächen der Wiener Städtischen Lager- und Kühlhaus GmbH 1977 nicht erforderlich war. Nach dem derzeitigen Stand der Planung und nach Überarbeitung des Projektes hinsichtlich des Arbeitsablaufes wurde festgestellt, daß verschiedene Flächen im Bereich des rechten Hochwasserschutzdammes erst in einigen Jahren benötigt werden. Für das Einlaufbauwerk im Zuge des Entlastungsgerinnes am linken Donauufer war es bisher nicht möglich, mit einem Bestandnehmer eine einvernehmliche Auflösung seines Bestandrechtes zu erreichen.

In den Rahmen der Tätigkeit der Grundfreimachung fällt auch die Bewertung der Kulturen und Anlagen auf jenen Kleingartenflächen beziehungsweise auf jenen städtischen Liegenschaften, die zur Durchführung von Bauvorhaben der Stadt Wien beziehungsweise in der Folge für den Ausbau von Bundesstraßen beansprucht werden. So mußten 1977 die Bewertungen von 233 Kleingartenlosen durchgeführt werden. Sie bildeten die Grundlage für eine Vergleichsregelung mit dem Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs. Die von den einvernehmlich bestellten gerichtlich beideten Sachverständigen ermittelten Werte wurden in einem Kündigungsverfahren außer Streit gestellt. In der Mehrzahl der Fälle war demnach die Einbringung einer Kündigung nicht erforderlich, und es konnte eine rasche Räumung der Flächen durch die Unterbestandnehmer erreicht werden. Im Zuge des beabsichtigten Erwerbes von Liegenschaften mit zum Teil zahlreichen und verschiedenartigen Bestandverhältnissen wurden die voraussichtlich zu erwartenden Kosten für die Auflösung der Bestandrechte unter Annahme der derzeitigen Rechtslage und der zum Zeitpunkt des Erwerbes beabsichtigten künftigen Verwendung geschätzt.

Die Magistratsabteilung für Grundstücksangelegenheiten hat gemäß Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien die Verwaltung aller Grundstücke, die der Stadt Wien allein oder im Miteigentum gehören, zu führen, sofern nicht eine andere Magistratsabteilung ausdrücklich im Einzelfall als fachbezogen verwaltende Dienststelle zuständig ist. Am 1. Jänner 1977 betreute die städtische Liegenschaftsverwaltung 12.375 Grundstücke. Im Laufe des Jahres wurden zahlreiche Grundstücke neu in Verwaltung übernommen und andere Grundstücke den fachbezogenen verwaltenden Magistratsabteilungen übergeben beziehungsweise sind sie infolge Verkaufes aus der städtischen Verwaltung ausgeschieden. Mit Ende des Jahres standen insgesamt 12.698 Grundstücke in Verwaltung der Magistratsabteilung für Grundstücksangelegenheiten. Trotz Übertragung einer großen Zahl land-



Vizebürgermeister Hubert Pfoch (Amtsführender Stadtrat für Wohnen) überzeugt sich vom raschen Fortschritt der Arbeiten zur Revitalisierung des Spittelbergviertels im 7. Bezirk



Wohnungswesen

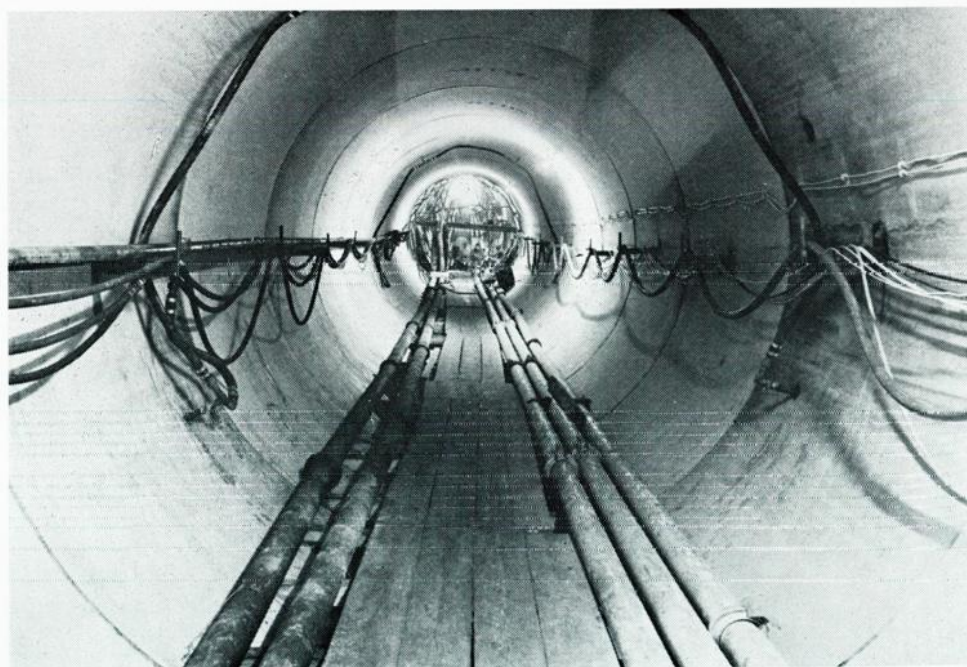
Neues städtisches Wohnhaus im 16. Bezirk, Friedrich Kaiser-Gasse 18—24, mit Grünanlage im Hof



Neues Einsatzfahrzeug des Kanalbetriebes mit Absaugvorrichtung für die Reinigung von Kanälen und Senkgruben

Kanalisation

Der im Bau befindliche „Donaudüker Wien“ hat einen Innendurchmesser von 3,70 Meter



wirtschaftlich genutzter beziehungsweise nutzbarer Grundstücke in die Verwaltung des städtischen Forst- und Landwirtschaftsbetriebes ist die Gesamtzahl der verwalteten Grundstücke angestiegen. Die Übergabe ist aber noch nicht abgeschlossen und wird 1978 weiter fortgesetzt.

1977 wurden 232 Anträge Privater auf Grundbenützung in Anwendung des § 105 der Wiener Stadtverfassung im Magistratsbereich genehmigt. Zum Zwecke der Freimachung und Bereitstellung von Liegenschaften für die Errichtung von städtischen Wohnhausbauten, Straßen, Sportplätzen, Kindergärten, Parkanlagen, Kleingärten usw. wurden zahlreiche Benützungsbewilligungen widerrufen, Bestandsverträge einvernehmlich gelöst oder gerichtliche Kündigungen eingeleitet. Da der Eigenbedarf der Stadt Wien ständig größer wird, war es auch 1977 nur in Ausnahmefällen möglich, den von der Räumung Betroffenen Ersatzgründe zur Verfügung zu stellen. Die Gesamtzahl der Bestandnehmer betrug mit Jahresende 1.910, die der Prekaristen 1.624. Während die Gesamtzahl der Bestandnehmer im wesentlichen gleichgeblieben ist, hat sich die Zahl der Prekaristen gegenüber 1976 um rund 15 Prozent erhöht. 1977 wurde die Grundsteuer um rund 10 Prozent erhöht.

Einige Finanzämter, im Berufungswege auch die Finanzlandesdirektion Wien, waren der Ansicht, daß für die Feststellung der Einheitswerte und damit für die der Grundsteuer nicht die jeweilige in der Natur anzutreffende Grundstücksnutzung ausschlaggebend ist, sondern die gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dem Grundeigentümer theoretisch mögliche Nutzung. So wurden in zahllosen Fällen bisher lediglich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit geringer Grundsteuerleistung, die beispielsweise als Wohngebiet gewidmet waren, steuerlich als Bauland eingestuft und damit die Grundsteuer um ein Vielfaches erhöht. Diese Maßnahme führte häufig dazu, daß Landwirte auf ihre Pachtrechte verzichteten, da sie sich nicht imstande sahen, aus den landwirtschaftlichen Erträgen die erhöhten Grundsteuern zu erwirtschaften. Diese Tendenz war auch bei den als Hobbygärten genutzten Flächen festzustellen. Während aber die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke durch Übertragung an den Forst- und Landwirtschaftsbetrieb wenigstens einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden konnten, bestand bei Hobbygärten nur die Möglichkeit, diese entweder mangels Interessenten brach liegen zu lassen, wobei sie zusätzlich Kosten für die Pflege verursachten, oder die Bestandsverträge in billigere Prekarien umzuwandeln. Von der zuletzt genannten Möglichkeit wurde nach Abwägung der Vor- und Nachteile im Einzelfall häufig Gebrauch gemacht.

Da die Grundstücke einerseits jederzeit frei verfügbar sein sollen, dieser Zweck aber meist nur durch unproduktives Brachliegen erreicht wird, andererseits aber nur bei entsprechender Beschränkung der freien Verfügbarkeit wirtschaftlich bedeutsame Pacht- und Mietzinse zu erzielen sind, ist es Aufgabe der Liegenschaftsverwaltung, in Hinblick auf die Regelungen des § 38 Absatz 1 und 2 der Geschäftsordnung der Stadt Wien in jedem Einzelfall laufend genau abzuwägen, welcher Nutzung ein Grundstück zugeführt werden soll. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die für ein Grundstück getätigten Aufwendungen durch den im voraus nicht feststehenden Zeitraum bis zu einer Umgestaltung oder zu einem Abtausch an Private einen Verlust darstellen, der durch die im gleichen Zeitraum erfolgten Einnahmen nur ungenügend gedeckt werden kann. Als Beispiel wäre die laufende Reinhaltung eines brachliegenden Grundstückes anzuführen. Demgemäß strebt die Liegenschaftsverwaltung, zumindest bei den Grundstücken, deren direkte Verwertung durch eine andere fachbezogene verwaltende Dienststelle zeitlich bereits fixiert ist, eine rasche Verwaltungsübergabe an. So sollte eine als Sportplatz vorgesehene Fläche bereits mit Baubeginn an die Magistratsabteilung für Sportangelegenheiten abgetreten oder der Abschluß eines jederzeit widerruflichen Prekariums angestrebt werden. Die bisherige Praxis sah die Übergabe des Grundstückes mit Baufertigstellung vor.

Die Liegenschaftsverwaltung beginnt in der Regel mit dem Erwerb eines in ihre Zuständigkeit fallenden Grundstückes. Sie hat weiters die Aufgabe, die Verwaltungstätigkeit an diesen Flächen auf die Interessen der Stadt Wien abzustellen, da vielfach eine bloße Fortsetzung der Verwaltung, wie sie der bisherige Eigentümer praktizierte, nicht zweckmäßig wäre.

1977 gelang es wieder in zahlreichen Fällen, sofort nach dem Ankauf geordnete Verhältnisse, vor allem auf abgabenrechtlichem Gebiet, herzustellen oder rechtlich nicht völlig haltbare Nutzungsverträge nicht nur zu sanieren, sondern dabei auch das Entgelt entsprechend anzuheben. In der Folge waren die das jeweilige Grundstück betreffenden Daten nicht nur evident zu halten, sondern auch bei deren Änderungen sofort zu berichtigen. Durch die umfangreiche Bautätigkeit Privater sowie der öffentlichen Hand änderten sich primär zwar nur die Grundstücksausmaße, zwangsläufig wurde aber dadurch ein gewaltiger Verwaltungsaufwand hervorgerufen, da alle bestehenden Unterlagen inklusive Verträge, Steuerbescheide, Versicherungen usw. berichtigt werden mußten, um die Stadt Wien vor Nachteilen zu bewahren. Die Liegenschaftsverwaltung war daher bestrebt, laufend auf bauplanende, -ausführende und -genehmigende Dienststellen einzuwirken, so daß bei Realisierung der Projekte auf den dadurch bewirkten Mehraufwand Rücksicht genommen wurde. So gelang es 1977 in zahlreichen

Fällen, die Zerstückelung von wirtschaftlichen Einheiten zu verhindern, ohne daß dadurch dem Projekt eine Mehrbelastung entstanden ist.

Zur Evidenzhaltung der Grundflächen gehört an sich auch eine von dem Sachbearbeiter regelmäßig vorgenommene Besichtigung, die bisher aber durch den Arbeitsanfall sowie durch die Weitläufigkeit mancher Bezirke nur stichprobenweise erfolgte. Man ist bestrebt, durch Rationalisierung wie durch weiteren Ausbau des Einsatzes von Schreibautomaten, Vereinheitlichung von Arbeitsvorgängen usw., eine derartige eingehende Besichtigung aller Grundstücke zumindest einmal jährlich zu erreichen. 1977 wurde in zwei Stadtteilen bereits probeweise eine solche kontinuierliche Begehung in zwei Katastralgemeinden eingeführt. Erste Erfahrungen zeigten, daß damit zwangsläufig eine mit dem derzeitigen Personalstand nicht bewältigbare Mehrarbeit verbunden ist. Der Test für die periodische Begehung wird fortgesetzt.

Im Rahmen der Verwaltungstätigkeit wurde auch 1977 jede Gelegenheit wahrgenommen, bestehende Bestand- und Prekariatsverträge so umzuwandeln, daß sie dem § 38 Absatz 1 Geschäftsordnung der Stadt Wien entsprechen. So wurden zahlreiche Bestandzinse wesentlich angehoben und erstmals einer Wertsicherungsklausel unterworfen, so daß mit höheren Einnahmen gerechnet werden kann.

Soweit die städtischen Grundstücke von der Verpflichtung zur Säuberung und Betreuung der Gehsteige und Gehwege gemäß § 93 Straßenverkehrsordnung betroffen waren, wurde dieser durch Heranziehung von privaten Einzelpersonen und von Firmen für die Gehsteigsbetreuung nachgekommen. Weiters war bei zahlreichen brachliegenden oder verwilderten städtischen Grundstücken die Säuberung und Ungezieferbekämpfung, in manchen Fällen auch die Neueinzäunung zur Verhinderung weiterer unbefugter Mist- und Gerümpelablagerungen, über das Stadtgartenamt, die Magistratsabteilung für Stadtreinigung und Fuhrpark oder in direktem Auftrag an Privatfirmen zu veranlassen.

Neben den rein administrativen Verwaltungstätigkeiten, den steuerlichen Belangen, der Evidenzhaltung usw., nahmen auch 1977 die laufenden Besichtigungen der verwalteten Grundstücke und deren Überprüfung an Hand der Verwaltungsunterlagen großen Raum ein. Dazu kam die Verwaltung der zehn städtischen Gast- und Schankgewerbekonzessionen samt den dazu gehörigen Baulichkeiten sowie der Flächen, die Mineralölkonzerne für Tankstellen, der Heizbetriebe Wien GmbH, der Wiener Hafenbetriebsgesellschaft und der Wiener Städtischen Lager- und Kühlhaus GmbH in Benützung gegeben und mit deren Superädifikaten bebaut sind. Durch die Gründung der Wiener Hafen- und Lagerbetriebs-, Planungs-, Ausbau- und Koordinations-GmbH, die in Zukunft die Verwaltung aller Wiener Hafengebiete führen soll, ist 1978/79 mit einer Änderung der Verwaltungsagenden zu rechnen. Eine diesbezügliche Klarstellung kann aber erst der noch abzuschließende Vertrag zwischen der Gesellschaft und der Stadt Wien bringen. 1977 hat der bisherige Pächter des stadteigenen Restaurants „Bellevue“ seine Nutzungsrechte zurückgelegt. Man ist bestrebt, eine für die Stadt Wien vorteilhafte Verwertung raschest herbeizuführen.

Das Baurechts- und Kleingartenreferat verwaltete 6,149.583 m² Wohnbaurechte, wozu 585 genossenschaftliche und 2.208 Einzelbaurechte gehörten sowie 77 gewerblich genutzte Baurechte mit einem Gesamtausmaß von 593.573 m². Im Rahmen der Baurechtsverwaltung wurden 1977 390 Anträge von Baurechtinhabern auf Bauzinsermäßigung behandelt und einer Genehmigung zugeführt sowie 510 Kontrollen von Baurechtsgründen durchgeführt. Im Baurechtsreferat wurden 7 Garageprojekte in 1, Albertinaplatz, 4, Treitlstraße, 8, Amerlingplatz, 9, Otto Wagner-Platz, 10, Reumannplatz, 15, Vogelweidplatz (Stadhallen-Garage), und in 19, Straßergasse, bearbeitet. In Zusammenhang mit dem Abschluß eines Garagenvertrages waren sehr zeitaufwendige Verhandlungen mit dem Projektanten, technischen Dienststellen des Magistrates und den Anrainern zu führen. Weiters wurden 13 gewerbliche Baurechte im Ausmaß von 25.723 m² sowie 10 Betriebsbaurechte abgeschlossen.

Die Kleingartenverwaltung betreute zum Jahresende 6,392.443 m² Flächen als Kleingärten, das sind 20.131 Kleingartenlose und 276 Einzelgärten. Dabei wurden bei örtlichen Überprüfungen 560 Beanstandungen baulicher und gärtnerischer Art festgestellt, die Beseitigung dieser Mängel wurde veranlaßt. Sachverständige mußten zu 630 baupolizeilichen Verhandlungen entsendet werden. Entsprechend dem Konzept der Stadt Wien konnte eine weitere Reduktion des Erntelandes erzielt werden. Demnach standen 1977 in Verwaltung der Stadt Wien 274.230 m² oder 1.389 Lose Ernteland gegenüber 323.430 m² im Jahre 1976. Somit ergab sich ein Abgang von 49.200 m² oder 255 Losen.

1977 wurden 146.034 m² Kleingartenfläche oder rund 400 Lose freigemacht und dem Zentralverband 62.595 m² oder 212 Lose als Ersatzland neu verpachtet. Für die Freimachung im Bereich der zukünftigen Donauuferautobahn mußten 143 Kleingartenlose zur Gänze und 46 zum Teil abgesiedelt werden. Das Ausmaß der freizumachenden Bereiche belief sich auf 55.600 m². Für die Linie 64 sind 25 städtische Kleingartenlose abzusiedeln, deren Ausmaß rund 7.500 m² beträgt.

Zusätzliche Aufgaben wurden durch Schaffung der Kleingartenkoordinierungsstelle wahrgenommen, um alle im Zusammenhang mit dem städtischen Kleingartenwesen auftretenden Fragen einer einheit-

lichen Regelung zuzuführen. Vor allem soll die Koordinierungsstelle nicht vertretbare Zeitversäumnisse bei der Ab- und Ansiedlung von Kleingärten verhindern. Weiters werden Probleme wahrgenommen, die das gesamte Wiener Kleingartenwesen betreffen, wie zum Beispiel die Novellierung des Kleingartengesetzes und die Pachtzinsanpassung an die gegebenen wirtschaftlichen Verhältnisse.

1977 wurden in Form eines Rahmenkredites an den Österreichischen Siedlerverband und den Zentralverband der Kleingärtner 32 Einzelsiedlern und 2 Kleingartenvereinen Fertigstellungsdarlehen in der Höhe von insgesamt 1,525.500 S zur Verfügung gestellt. Die Pachtschillingeingänge im Rahmen der Kleingartenverwaltung erfahren im Jahre 1978 durch die mit dem Zentralverband abgeschlossene Vereinbarung eine Erhöhung auf rund 12,800.000 S. Im Gegensatz dazu betrugen die Einnahmen im Jahre 1977 lediglich 5 Millionen Schilling. Aus diesen Eingängen wird für die Erhaltung bestehender und für die Aufschließung neuer Anlagen sowie für Fertigstellungskredite ein Betrag von insgesamt 4 Millionen Schilling zur Verfügung gestellt.

Trotz der Konkurrenz auf dem Wiener Liegenschaftsmarkt war es unter Mitwirkung der Magistratsabteilung für Technische Grundstücksangelegenheiten auch 1977 möglich, wichtige Transaktionen abzuschließen und somit den Bedarf der Stadt Wien an verwertbaren Grundflächen für die Realisierung ihrer kommunalpolitischen Aufgaben zu sichern. So wurden im Zusammenhang mit dem Programm der Industrieansiedlung im Sinne einer vorausschauenden Bodenpolitik einerseits große, unbebaute Flächen zur späteren Betriebsansiedlung angekauft, andererseits erfolgten wieder Verkäufe von baureifen und erschlossenen Bauplätzen an verschiedene Gewerbe- und Industrieunternehmen. Auch für die Ansiedlung neuer Kleingärten konnten Grundflächen im 21. Bezirk erworben werden, so daß trotz der immer wieder erforderlichen Absiedlungen das Gesamtausmaß der Kleingartenanlagen auf städtischen Grundflächen im Wachsen begriffen ist. Zur Förderung des Wohnbaues wurden 1977 im Rahmen des sogenannten Siedlungsprogrammes erstmals baureife Grundflächen an Bauträger abgegeben. Es waren dies Areale im 11., 21. und 22. Bezirk, wo rund 400 Einfamilienhäuser errichtet werden können; weitere Projekte stehen in Ausarbeitung. Eine nicht geringe Anzahl von Liegenschaften wurde an die Baurechtsnehmer veräußert, was der Stadt Wien verwaltungsmäßige Vorteile sowie den Rückfluß von Geldmitteln brachte.

Die Revitalisierung des Gebietes „Spittelberg“ und die Aktion „Planquadrat“ schritten zügig voran. Nach langwierigen Verhandlungen gelang es, zwischen den Vertretern des Gartenhofvereines und dem Team „Planquadrat“ den gemeinsamen Entwurf eines Nutzungsvertrages über die rund 5.000 m² große, als öffentlicher Park ausgewiesene städtische Grundfläche auszuarbeiten und mit der Ausgestaltung der Grünflächen zu beginnen. Die Instandsetzung städtischer Althäuser wurde in Angriff genommen. Am Spittelberg können die ersten instand gesetzten Althäuser in Kürze den Mietern zur Verfügung gestellt werden.

Beim Ankauf nahezu aller Liegenschaften, die die Stadt Wien für den Bau der Straßenbahnlinie 64 benötigt, wurde mitgewirkt. Im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Reichsbrücke konnte auch mit den Grundeinlösungen für den U-Bahn-Bau nach Kagran begonnen werden.

Die Zentrale Liegenschaftsevidenz hat die detaillierte Sichtung des städtischen Grundeigentums in Zusammenarbeit mit den grundverwaltenden Dienststellen fortgesetzt. Mit den Vorarbeiten für die Hauptfeststellung 1979 der Einheitsbewertung für das land- und forstwirtschaftliche Grundeigentum wurde begonnen.